

DÉPARTEMENT DU GARD



COMMUNE DE QUISSAC

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLU



Gérard BRINGUE

Commissaire Enquêteur

81A, chemin du Mas de Balan

30000 NIMES

Rédigé le 6 décembre 2023

I - Préambule

La mission qui m'a été confiée par décision du 17 janvier 2023 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes est de conduire l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de QUISSAC.

II - Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête concerne le projet de révision, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de QUISSAC initialement approuvé le 25 mai 1989.

Il s'agit d'une enquête de type environnemental dont le maître d'ouvrage est la commune de QUISSAC qui en est également l'autorité organisatrice.

III- Déroulement de la procédure et bilan de l'enquête

La procédure de révision, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2011, a trouvé son aboutissement au bout de 12 années d'études et de nombreux changements d'objectifs et d'orientations opérés par les municipalités qui se sont succédées.

L'ouverture de l'enquête et les modalités d'organisation ont été prescrites par arrêté du Maire de QUISSAC en date du 24 juillet 2023.

Cette enquête publique s'est déroulée 33 jours consécutifs du mercredi 11 octobre 2023 au lundi 13 novembre 2023.

Lors d'une réunion publique tenue le 27 octobre 2022, le public a pu prendre connaissance du dossier notamment des derniers objectifs du PADD, des éléments du diagnostic et des dispositions envisagées.

La présente enquête a fait l'objet des mesures de publicité imposées par les textes régissant la procédure, offrant au public la possibilité de largement s'exprimer.

Toutefois, cette enquête, apportant des changements fondamentaux au document actuellement applicable, n'a pas fortement mobilisé le public, vingt observations ont été formulées sur le registre papier en mairie par les personnes que j'ai reçues durant mes permanences, dont certaines ont été confirmées par courrier postal ou électronique.

Les avis et observations formulés à la suite de la consultation obligatoire émanent de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité), de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), de la CDPENAF, de la DDTM, de la CCI et du Conseil départemental du Gard.

Ils ont été regroupés dans mon rapport de synthèse, avec les avis du public, et ont fait l'objet de réponses de la part de la mairie et de commentaires et d'avis

personnels que j'ai formulés. L'ensemble fait l'objet d'un chapitre particulier dans mon rapport.

IV - Le projet de révision

Le dossier de révision finalisé, après bien des vicissitudes, au bout de 12 années souffre de l'imbrication de nombreuses modifications intervenues dans le temps : réactualisation multiples des objectifs communaux, évolution permanente de la législation sur l'urbanisme et défection du bureau d'études chargé de l'élaboration du projet de révision.

Le projet proposé repose sur les objectifs définis lors de la séance du conseil municipal du 1er juillet 2020, par la délibération qui annule et remplace celle prise le 28 avril 2011 et qui porte sur:

- accompagner la croissance démographique en fonction des besoins de la commune ;
- mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment aux jeunes de rester ou de venir sur la commune ;
- assurer une urbanisation économe en foncier, dans une logique de développement durable ;
- intégrer les schémas directeurs d'eaux pluviales et d'eau potable ;
- rechercher des formes urbaines permettant une certaine densité tout en gardant le caractère de ville centre ;
- conforter le niveau des services à la population ;
- tenir compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité au travers des sites naturels remarquables comme, entre autres, les 2 ZNIEFF de type 2 « Plaines de Pompignan et du Vidourle » et « Vallée du Vidourle de Sauve aux étangs » ; les 3 ZNIEFF de type 1 « Barrage de la Rouvière », « Rivières du Crespenou et du Vidourle à Sauve » et « Collines marneuses du Barnassou » ; un site de conservation des oiseaux (ZICO) « Hautes garrigues du Montpelliérais » et enfin 4 espaces naturels sensibles ;
- identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti, architectural et naturel (les ripisylves du Vidourle et du Criulon, les mas...);
- prendre en compte les risques et les nuisances ;
- conforter et permettre un développement des activités agricoles, sylvicoles et touristiques (la plaine agricole au Sud de la partie agglomérée, le long des cours d'eau .);
- protéger la ressource en eau ;
- inscrire le développement communal dans la prise en compte des nouvelles ressources énergétiques (solaire en priorité) ;

- réexaminer les emplacements réservés.

V - Avis du commissaire enquêteur

L'analyse du dossier, les échanges avec la collectivité et les personnes que j'ai reçues et l'examen de mon rapport de synthèse avec Monsieur le Maire, les visites sur le terrain et l'exploitation de l'ensemble des avis formulés sur le projet m'ont permis d'étayer mes arguments et tirer mes conclusions.

★ Je considère que la procédure d'élaboration et les modalités de la présente enquête ont été conduites conformément aux dispositions législatives et réglementaires des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Je note toutefois, que la collectivité n'a procédé qu'à une seule réunion avec les PPA et les services associés le 04 février 2021 et ce par visioconférence en raison de la COVID.

L'évolution de la législation et la mise en perspective des orientations ayant évoluées depuis, une autre réunion préalable à l'arrêt du projet aurait sûrement évité l'importance et la pertinence des observations émises par les PPA dans le cadre de leur saisine.

★ Je relève que le PADD établit des objectifs ambitieux concernant:

- la démographie avec une perspective de croissance démographique de 0,9 %/an permettant de viser une population de l'ordre de 3700 habitants à l'horizon 2035, soit l'accueil de plus de 560 habitants ;
- la consommation des espaces agricoles et naturels, avec des limites franches de l'urbanisation, un réinvestissement urbain, et la valorisation des « dents creuses » et l'anticipation des besoins, et la programmation des équipements publics.
- la politique de préservation ou de remise en état des continuités écologiques à l'échelle communale et supra communale et la mise en valeur hydrographique ;
- des orientations spécifiques relatives au transport et aux déplacements, à la définition d'un projet urbain, au développement économique ainsi qu'au tourisme et aux loisirs ;
- la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain. Plus de 110 hectares de terrains initialement classés dans des zones d'urbanisation future (INA-IINA), voire dans des zones urbaines, ont été restitués aux zones agricoles ou naturelles afin de répondre à la croissance démographique. La production de l'ordre de 16 logements par an nécessite une consommation foncière de 6,7 hectares en deçà des 7,73 hectares demandés ;

★ Je considère que l'ensemble des objectifs déclinés dans le PADD englobent bien ceux initialement fixés par la commune en apportant des précisions et des orientations supplémentaires.

★ Sur le fond, j'estime que le projet répond de façon satisfaisante aux exigences de la loi « Climat et résilience » en termes de consommation de l'espace. Les dispositions retenues sont particulièrement vertueuses au regard des potentialités résiduelles d'espace urbanisable par rapport à la consommation des terrains sur les 10 dernières années.

Par contre, le PADD ne traite pas du respect de l'objectif de modération de la consommation de l'espace, celui-ci nécessite d'être démontré (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

Il convient donc que le rédacteur du projet intègre cette notion tout en veillant que les arguments développés soient bien en compatibilité avec ceux figurant dans le rapport de présentation.

★ La révision est soumise à évaluation environnementale ; le rappel des fondements de la décision qui a exigé cette évaluation ainsi que la présentation de l'évolution substantielle du projet et les motivations qui y ont présidées méritent d'être développés dans le rapport.

Il faut que ces informations soient développées afin de permettre au public de comprendre les adaptations successives du PADD au cours de l'avancement des études.

Dans le même esprit et afin de répondre aux demandes exprimée par les PPA et notamment la MRAe et la DDTM dont les observations se recoupent, le dossier devra être complété afin d'améliorer la cohérences des données.

Je relève que la majorité des observation concernent plutôt la forme et l'organisation du dossier, toutefois l'approfondissement de certaines problématiques, descriptions, explications et justifications peuvent porter sur le fond et induire selon les cas des dispositions pouvant altérer ou modifier l'économie générale du dossier. Le rédacteur du projet devra veiller à mesurer et expliquer si nécessaire les évolutions des dispositions intervenues sur le projet arrêté qui ont conduit au dossier soumis à l'approbation du conseil municipal

Je note ici les principales observations qui portent sur:

- les sous trames vertes et bleues communales qu'il convient de compléter par des mesures susceptibles d'assurer leur préservation,
-

- la préservation des zones agricoles et naturelles en évitant le développement de l'urbanisation sur les secteurs aux forts enjeux économiques ;

J'estime que le périmètre contraint englobant les zones urbaines et d'urbanisation future participe à la protection des espaces agricoles et naturels, à cet égard il faut rappeler le retrait de nombreuses zones d'urbanisation par rapport au PLU actuel ;

- la capacité des équipements publics et notamment du réseau d'eau potable avec les besoins de l'urbanisation à venir.

Je considère que ce point n'est pas très développé en l'absence d'annexes sanitaires qui doivent permettre pour l'eau potable d'estimer la ressource et sa qualité, les méthodes de puisage, le traitement et le stockage et les réseaux et dispositifs de distribution avec un éclairage particulier sur la défense incendie, ces éléments étant accompagnés des plans à jour des réseaux à une échelle facilement exploitable. Il en est de même pour le réseau public d'assainissement des eaux usées avec l'organisation du réseau de collecte, le système de traitement des effluents, la nature des rejets. Un point particulier mérite d'être exposé en ce qui concerne l'assainissement individuel (présence ou non d'un SPANC).

- les risques d'inondation par ruissellement pluvial et de feux de forêt qui sont cartographiés et font l'objet de plans spécifiques accompagnant le règlement graphique. Il y a nécessité d'apporter des précisions sur leur délimitation et sur les dispositions prises ou à prendre pour assurer la sécurité et la défendabilité des secteurs concernés.

Je considère qu'il convient également de préciser et d'explicitier clairement le caractère réglementaire des documents insérés dans le dossier principal ou en annexe ainsi que les dispositions qui s'appliquent ;

V - Demandes et avis exprimés par les PPA

J'estime que des compléments dans l'ensemble du dossier, afin d'améliorer sa cohérence, s'imposent au regard des principaux points relevés dans la cadre de la consultation des services et qui doivent notamment :

* MRAe

- étoffer l'état initial de l'environnement et l'analyse des milieux naturels dont la présentation repose uniquement sur de la biographie ;
- établir l'inventaire de tous les secteurs de projet afin d'en dégager les enjeux environnementaux ;

- analyser avec plus de rigueur les incidences des différents projets sans les reporter à une phase ultérieure de réalisation
- améliorer la démarche et les explications qui conduisent à justifier les choix alors qu'ils le sont sans démonstration préalable au regard des enjeux ;
- analyser, en l'absence de SCOT « intégrateur », l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et vérifier la manière dont ils sont pris en compte ;
- être plus pertinent sur l'analyse de l'état initial de l'environnement et des milieux naturels dont les résultats présentés reposent uniquement sur de la biographie ;
- avoir une analyse plus critique sur le croisement des enjeux communaux axés sur le réseau hydrographique, les ripisylves et les alignements d'arbres ;
- mesurer les effets attendus des orientations du PADD sur l'évolution des enjeux qui ne sont pas évalués ;
- établir une cartographie permettant de traduire la territorialisation des différents enjeux entre eux ;
- étendre l'état des lieux environnemental au projet de la caserne de pompiers, au STECAL localisé au lieu-dit « Le mas de Sire » et aux quatre micro secteurs classé At en zone agricole ;
- établir l'inventaire des terrains dans les zones permettront d'autoriser de nouveaux aménagements ou constructions afin d'en dégager les enjeux environnementaux ;
- apporter des explications sur la cartographie qui présente une synthèse de la politique communale en matière de préservation des continuités écologiques à l'échelle du grand territoire ;
- mesurer les incidences du PNA en faveur de chiroptères ;
- présenter la valeur et faire l'analyse des incidences et des impacts sur les terrains qui seront mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine ;
- analyser les incidences et les mesures d'évitement relatives à l'extension de la zone économique potentiellement source de nuisances ;
- évaluer les incidences au regard du risque feux de forêt sur certaines parties du territoire ;
- présenter la séquence ERC pour les espaces situés hors ZAC,
- au regard de la réduction de la superficie des zones urbaines, point positif du dossier, prévoir de faire un état des « solutions de substitution raisonnables » pouvant être envisagées et d'un scénario au fil de l'eau afin d'établir une comparaison avec celui retenu ;

- approfondir les indicateurs de suivi de la mise en révision au regard notamment d'un état zéro, de la définition d'une périodicité d'observation et d'objectifs à atteindre ;
- enrichir les indicateurs portant sur les milieux naturels,.

Dans son avis, la MRAe recommande de prendre en compte des compléments d'information et de justification dans les pièces du dossier.

J'a noté dans mon rapport :

- onze recommandations d'ordre général ;
- quatre problématiques concernant la prise en compte de l'environnement déclinées dans quatre recommandations ;
- cinq recommandations portant sur la préservation de la biodiversité ;
- une recommandation sur la préservation de la ressource en eau ;
- deux problématiques sur la prise en compte des risques naturels déclinées dans huit recommandations,
- au regard de la réduction de la superficie des zones urbaines, point positif du dossier, de faire un état des « solutions de substitution raisonnables » pouvant être envisagée

Le responsable du projet et le rédacteur des pièces constitutives du dossier se reporteront au chapitre de mon rapport consacré aux observations formulées par la MRAe pour la prise en compte exhaustive des observations et recommandations.

★ Conseil Général du Gard

L'avis porte sur :

- la nécessité d'établir l'inventaire des espaces naturels sensibles et de préciser les modes de gestion qui trouvent leur place sur le plan réglementaire dans un classement en zone N et Np ou A et Ap ;
- les lacunes qu'il convient de corriger relevées en zone urbaine et dans certains espaces agricoles sur l'identification des cours d'eau inscrits au titre de l'inventaire ENS, l'ensemble du chevelu doit être identifié dans sa complétude ;
- la trame verte et bleue, le recensement du patrimoine vernaculaire pourrait compléter l'inventaire des ensembles bâtis pouvant bénéficier d'un classement, par ailleurs il est signalé que des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau aient disparus du PLU applicable ;
- le PDIPR qu'il convient de décrire et de mentionner dans le rapport de présentation afin de le rendre opposable.

Je précise que les modalités relatives à ce Plan sont précisées à l'article L.361-1 du code de l'environnement qui ne précise pas sa portée juridique au titre du PLU ;

- le carto-guide de la collection des espaces naturels gardois « Piémont cévenol du Coutach au Gardon » mérite d'être mentionné ;
- le schéma départemental des mobilités et le règlement de voirie à intégrer dans le projet de révision dont le rapport de présentation doit s'attacher à inclure l'ensemble des axes départementaux et respecter leur dénomination ;
Ce document doit être inclus dans les pièces informatives du dossier des annexes du PLU ;
- des précisions à apporter pour la requalification des perspectives d'aménagement de la RD 999 dans la traversée du village et la création d'une liaison centre-quartier de la gare ;
- des conditions de desserte et d'aménagement de la zone UE à définir dans le cadre d'une réflexion globale qui devrait privilégier un aménagement d'ensemble permettant d'appréhender les problématiques de sécurité de part et d'autre de la RD 45. Ce principe devrait également s'appliquer à la zone UE1 ;
- le diagnostic tourisme-agriculture qui mérite d'être complété pour conforter le projet commune-communauté de communes portant sur un aménagement conséquent à la Devèze devant s'inscrire dans une zone N1 délimitée au PLU et bénéficiant d'un règlement limitatif.
Je relève que le plan de zonage ne fait pas apparaître de secteur N1 ;
- la charte d'Engagement pour une alimentation de Qualité dans le Gard qu'il convient de mentionner dans le rapport ;
- les réserves à lever qui accompagnent l'avis favorable au projet de révision ;

★ CCI

- sa mission relative à "élaboration en 2023 d'un diagnostic commercial de proximité dans le cadre du programme national « Petite Ville de demain » qui a mis en évidence le dynamisme commercial du cœur de village fragilisé par les cellules commerciales vides et la création de zones d'activités périphériques susceptible d'affaiblir l'offre en centre-ville ;
- l'avis favorable qu'elle formule sur le projet

★ DDTM

- l'absence d'étude de densification dans le PADD qui ne permet de justifier l'ouverture à l'urbanisation ; il est obligatoire d'en produire au regard de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme ;
- la prise en compte des risques et de nuisances à rendre obligatoire et à viser dans les règlements écrits et graphiques au regard des études validées ;

- les compléments qu'ils convient d'apporter dans le rapport de présentation sur :
 - le risque incendie de forêt avec la localisation des massifs et l'indication de l'historique de feux sur la commune ;
 - les obligations légales du débroussaillage avec la carte de zonage les concernant ;
 - les aspects risques incendies à compléter dans le PADD ;
 - les OAP pour lesquelles ils convient d'apporter des justifications sur les choix d'aménagement envisagés et les éléments qu'ils contiennent en vue de réduire la vulnérabilité des futurs enjeux , des dispositions spéciales sont prévues pour l'OAP Devèze-Valliguières;
 - la défense incendie pour laquelle les documents doivent être complétés;

En conclusion de son avis, la DDTM émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses réserves qui sont complétées par une liste d'observations figurant dans les pièces annexes du dossier et auxquelles le rédacteur du projet devra se référer.

*** CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD**

J'ai indiqué dans mon rapport les raisons juridiques et réglementaires qui m'inclinent à ne pas prendre en compte l'avis défavorable émis par la CA. En effet, cet avis arrivé tardivement n'a pas pu être mis à la disposition du public lors de l'enquête

Toutefois, le rédacteur du projet pourra s'inspirer des informations fournies afin d'enrichir son propos sur des points relevant de la compétence de la Chambre d'Agriculture.

Ces éléments sont à rechercher dans l'avis figurant dans les annexes du dossier.

V - Demandes formulées par le public

Je relève que dans les contributions du public qui s'est exprimé soit sur le registre d'enquête, soit par courrier, soit lors de mes permanences il n'y a aucune objection concernant le projet. Les observations portent en majorité pour les requérants de pouvoir bénéficier d'un droit à construire en zone urbaine.

Observations n° 1 et 19 de Monsieur Théron. Une suite favorable peut être donnée pour le reclassement en zone UC de l'unité foncière composée des

parcelles AH 342-259-530-531 qui bénéficient d'une autorisation d'aménager et de la parcelle 280 qui bénéficie également d'un permis de construire.

Dans ses récriminations, le pétitionnaire soupçonne la collectivité d'avoir délivré avant l'arrêt du projet de révision du PLU des autorisations de construire dans de zones qui sont classées inconstructibles 5N ou A).

Dans son mémoire en réponse Monsieur le Maire liste l'ensemble des autorisations accordées qui désormais seront classées en zone urbaine.

Observations n° 2 et 21 - Monsieur et Madame CALISTRI - Évoquent une situation à risques au quartier des Boulidou. Des travaux ont été réalisés dans le quartier et permettent désormais un accès plus aisé aux véhicules de secours. Les solutions de desserte initialement prévues n'ont pas pu être mises en œuvre compte tenu du relief et de l'importance des investissements, un emplacement réservé en entrée de zone vient toutefois conforter la sécurité de l'accès.

Le secteur reste concerné par un aléa lié au ruissellement pluvial identifié dans le zonage du PLU. Les possibilités de construire dans ce secteur sont quasiment épuisées.

Observations n°3 et 13 - SCI La Devèze - Le projet classe une partie de l'exploitation agricole Np (naturelle protégée). Aucune raison objective justifie ce classement, les terrains seront maintenus dans une zone agricole A afin de préserver toutes les potentialités de l'exploitation agricole.

Observation n°4 Consorts POUSSIELGUES - En raison du caractère inondable de la parcelle et de la doctrine en matière de constructibilité dans les zone inondables, la demande du requérant ne peut trouver un echo favorable.

Observation n° 5 Madame JEAN représentée par VERBATEM AVOCATS

Je rapporte ici les commentaires que m'ont inspiré les arguments de la pétitionnaire et confirme mon appréciation sur le maintien de l'unité foncière en zone N.

Il me semble que dans son analyse et son appréciation « d'une contradiction entre le maintien des boisements et le débroussaillage » le pétitionnaire confond défrichage et débroussaillage imposé aux propriétaires.

Contrairement au défrichage qui met fin à la destination forestière du terrain, le débroussaillage est un travail entrepris dans le but de protéger le terrain contre l'incendie de forêt, tout en lui gardant sa vocation forestière.

Sur le classement en zone N d'un espace équipé et proche de l'urbanisation on peut affirmer que l'évolution de la législation visant notamment à lutter contre l'étalement et l'artificialisation des sols permet désormais de classer en zone naturelle des espaces équipés même si ceux-ci se situent en zone urbaine. Dans le cas d'espèce les terrains concernés constituent un prolongement d'un massif naturel.

Les objectifs du PADD sur lesquels s'appuient le rédacteur de l'avis définissent les principes sur lesquels seront déclinées les dispositions du PLU en termes de règlement écrit et graphique. Les schémas et plans qui y figurent viennent conforter le propos et ne constituent pas un zonage. On note que l'enveloppe urbaine dessinée englobe effectivement les terrains de Madame Jean, elle n'en fige pas pour autant le caractère urbain dans la mesure où le zonage doit prendre en compte la situation intrinsèque des lieux, les interfaces entre ce périmètre et les espaces extérieurs et découler des arbitrages opérés par les responsables locaux.

La suppression des zones d'urbanisation future à court terme et des zones d'urbanisation à long terme figurant au PLU applicable à ce jour sur lesquelles aucun projet n'a été réalisé répond aux exigences de la loi Climat et Résilience qui a imposé à la collectivité d'effectuer des choix au regard de la capacité résiduelle des terrains urbanisables à ne pas dépasser à l'horizon 2035.

*Il convient de rappeler que le **propriétaire ou le locataire d'un terrain ne bénéficie d'aucun droit acquis au maintien d'un classement antérieur.***

Une zone de protection est instituée autour d'une héronnière. La reconnaissance de celle-ci et son intérêt résultent ils d'une étude ornithologique. Les mesures de protection s'appuient-elles sur un arrêté de biotope ou similaire de protection de la faune et de la flore ?

Il semblerait que le site soit aujourd'hui délaissé par les espèces et ne présenterait plus d'intérêt.

Les parcelles concernées se situant en bordure d'un secteur urbanisé et d'un complexe social pour lequel des extensions sont prévues dans le cadre de l'emplacement réservé empiétant sur la propriété de Madame JEAN il serait intéressant que la collectivité réfléchisse à une éventuelle acquisition de la propriété permettant de créer un espace public aménagé.

Observation n° 6 - Monsieur LABRUGUIERE - Attire l'attention sur les problématiques de ruissellement pluvial dans son quartier et les risques pour les riverains.

Monsieur le Maire a apporté une réponse satisfaisante sur la sécurité dans la mesure où il a lancé une procédure de retrait d'un permis de construire situé sur le tracé de l'écoulement pluvial. Par ailleurs il souligne les engagements pris dans le cadre de la réalisation prochaine des travaux portant sur la ZAC de Valliguère permettant de solutionner les écoulements dans le quartier vers un exutoire adapté. Dans la continuité des travaux il indique que la route de Montpellier est appelée à être aménagée.

Observation n° 9 - Messieurs CHAZEL - Demandent le classement de leur parcelle en zone constructible.

Inscrite en zone N la parcelle est située dans un secteur inconstructible du PPRI.

Observation n°10 Monsieur ROUQUETTE - BOIURGUET - Demande le classement de leurs parcelles en zone urbaine.

L'exclusion des parcelles des zones U et INA répond aux exigences réglementaires relatives à la moindre consommation d'espaces.

Le maintien en zone agricole me paraît justifié.

Observation n° 11 - Monsieur TERRISSE - Demande le maintien de sa parcelle en zone Uc.

La parcelle bénéficie d'un accès et du raccordement aux réseaux et s'inscrit topographiquement au-dessus des terrains voisins. Son intégration en zone Uc n'affecte pas significativement la consommation d'espace.

Observation n°12 Monsieur CHALIER - Contesté le projet de PLU au motif qu'il ne prend pas en compte son exploitation agricole.

Je rapporte ici l'avis que j'ai exprimé dans mon rapport de synthèse qui n'a suscité aucun commentaire de la part de Monsieur le Maire

J'observe que le cas présenté découle d'un certain laxisme du pétitionnaire d'une part et de la municipalité d'autre part.

Il me semble que la reconnaissance tardive de l'exploitation au titre des ICPE et de ce fait la méconnaissance des contraintes en découlant n'a pas permis de prendre en compte urbanistiquement les contraintes impactant le voisinage de l'exploitation et de mettre en place les dispositions de protection qui s'imposaient.

Par ailleurs, on est en droit de s'interroger sur la passivité de la municipalité au regard du respect de la réglementation relative à ce type d'activité implantée depuis longtemps sur son territoire et connue de tous.

Si à un certain moment une solution semblait se dégager du fait d'une transaction possible des terrains d'assiette de l'exploitation procurant ainsi les moyens financiers pour la délocalisation de l'élevage, celle-ci n'a pu aboutir en raison du changement de vocation des terrains concernés.

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur le déroulement de ces événements qui ont fait en son temps l'objet de procédures et d'enquête publique permettant les recours offerts par les juridictions compétentes.

L'évolution des contraintes d'urbanisme découlent des dispositions législatives successives visant, au titre de la protection de l'environnement, à réduire de manière drastique la consommation d'espace, la dernière en date étant la loi Climat et résilience, ce qui justifie aujourd'hui le retrait des zones potentiellement constructibles (IAU) délimitées au PLU actuellement applicable et le reclassement en zone N.

Je relève des incohérences et des omissions dans le projet qui attestent d'un manque de rigueur dans le développement des justifications des choix opérés.

Les justifications développées s'attachent d'une manière générale à rappeler un certain nombre de principes qui à eux seuls ne peuvent pas justifier des dispositions locales et particulières prises.

Au regard de l'intérêt économique de l'exploitation agricole concernée et des perspectives d'évolution du PLU, le rapport aurait pu s'attacher à décrire la situation.

Le PLU n'a pas pour vocation de faciliter les moyens de transaction foncière en favorisant le classement de certaines parcelles sans justifications impérieuses au regard de l'intérêt général.

Cette situation relève du droit privé et les dispositions retenues dans le projet de révision en créant un secteur spécifique pour l'élevage peuvent permettre la délocalisation de l'activité existante.

Il appartient toutefois à la municipalité d'examiner avec soin la situation du pétitionnaire en fonction des problématiques de voisinage et de sécurité qui relèvent de la police municipale, du respect des conditions d'exploitation fixées au titre des ICPE, des possibilités de maintien sur place ou de transfert de l'activité mais aussi de l'intérêt économique que représente cette exploitation pour la collectivité et la filière dans laquelle elle œuvre.

En tout état de cause le classement en zone N s'inscrit dans la doctrine générale retenue pour limiter la consommation d'espaces.

Observation n°13 -Monsieur et Madame SALERY - Estiment que le classement en zone N affecte lourdement le patrimoine immobilier et foncier que constitue son unité foncière.

Malgré les arguments avancés, on constate de visu que l'unité foncière est séparée physiquement par un fond de vallon concerné par des risques résiduels dus au ruissellement pluvial.

Pour préserver l'intégrité de l'unité foncière un reclassement de ces parcelles en zone urbaine pourrait s'envisager avec une réserve d'inconstructibilité.

Observation n°15 Monsieur CASSAGNE - Demande de pouvoir construire sur sa parcelle classée en zone ua.

Cette parcelle non bâtie est inscrite dans un secteur de risque majeur au PPRi et est de ce fait inconstructible.

Vu les arguments avancés par le pétitionnaire, Monsieur le Maire lui conseille de les faire valoir lors de l'enquête publique sur la révision du PPRi.

Observations n° 16 et 17 - Mesdames BENOIT -CHAUDOREILLE-TERRISSE et Monsieur TERRISSE - Demandent l'intégration de leurs parcelles dans la zone Ue limitrophe.

Malgré les arguments développés qui relèvent de procédures privées relatives aux droits de passage, le maintien en zone agricole au titre de la moindre consommation d'espace et de la valeur agronomique des terrains s'impose.

Observation n° 20 - Madame LACARRIERE - Demande le maintien de sa parcelle en zone A qui est inscrite au projet de révision en zone Ap.

Indépendamment de la valeur paysagère dans lequel s'inscrit la parcelle celle-ci est concernée par un aléa fort au regard du ruissellement pluvial qui interdit toute nouvelle implantation de construction.

J'ai toutefois relevé que la parcelle est déjà bâtie avec un changement apparent de destination.

★ Observations complémentaires du Commissaire enquêteur

Le dossier finalisé objet de la présente enquête présente tant sur le fond que sur la forme de nombreuses anomalies qui rendent difficiles sa compréhension et son exploitation. Par ailleurs, il ne répond pas totalement aux exigences de la législation notamment en termes de présentation des enjeux et de leur traitement eu égard aux nombreuses observations listées ci-avant qui en témoignent.

Dans la cadre des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme soumis à enquête publique il est essentiel que les documents mis à la disposition du public soient accessibles et compréhensibles par tous. Par ailleurs ils doivent offrir une lisibilité parfaite et cohérente pour permettre une instruction aisée des demandes d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire, permis d'aménager) ne se prêtant pas à des risques éventuels de contentieux.

Sur la forme le dossier présente deux tomes :

- l'un comportant les pièces administratives (délibérations, arrêtés, avis d'enquête ...), le PADD, le Rapport de présentation en deux parties, le Règlement écrit, le Règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- l'autre comportant les annexes du projet.

Je constate que le tome relatif aux annexes n'est pas ordonné, les pièces étant insérées en vrac sans référence à un sommaire ce qui rend très difficile l'accès aux informations.

Les annexes du PLU relèvent de deux catégories de documents, ceux qui ont une portée prescriptive et ceux qui ont une portée informative. Il convient de distinguer ces deux aspects.

En premier lieu, il convient à mon sens d'établir un sommaire permettant de lister et numéroter les différents documents du dossier :

Les pièces de portée prescriptive sont:

- celles concernant en premier lieu les servitudes d'utilité publique (plan, notice et décret ou arrêté) identifiés par une liste ;
- les documents qui s'imposent au projet avec les actes qui les ont créés et les plans ou autres informations qui les accompagnent.

Les pièces qui sont de portée informative doivent seulement traiter des informations permettant de conforter ou de préciser certaines dispositions du projet notamment sur les mesures architecturales et environnementales préconisées.

Toutes les études se rapportant au territoire ayant été déclinées ou visées dans le dossier et n'ayant pas un caractère législatif ou réglementaire n'ont pas à figurer dans les annexes. Elles peuvent être consultées auprès des responsables locaux qui les détiennent en archive.

Il s'agit de rendre le dossier le plus clair et le plus accessible possible.

Je relève aussi qu'il n'y a pas de dossier spécifique concernant les « annexes sanitaires » du PLU mais qu'il y a des documents traitant des problématiques d'eau potable ou d'assainissement souvent obsolètes et sans lien direct entre eux.

Le volet « annexes sanitaires » fait l'objet d'un chapitre dans le rapport de présentation. Les données fournies sont généralement anciennes et peut être incomplètes, la défense incendie dans les zones urbanisées n'est pas traitée.

Pour une meilleure exploitation des informations, notamment dans le cadre de l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation des sols, les plans des réseaux AEP, assainissement collectif et pluvial à une échelle plus exploitable que ceux accompagnant les textes dans le rapport de présentation mériteraient de figurer en annexe.

Je note comme il l'a déjà été indiqué, que le projet ne comprend pas le résumé non technique relatif à l'étude d'impact (R.123-8 CU) et ne fait pas figurer la liste des emplacements réservés avec leurs linéaires ou surfaces et les bénéficiaires. Ces documents sont obligatoires il convient impérativement de les rajouter

Les plans thématiques de zonage concernant les principales servitudes affectant le territoire accompagnant le règlement graphique du projet font apparaître la délimitation des différentes zones du PLU. Je relève qu'ils présentent des différences avec le plan règlement graphique de base. Il y a lieu de mettre en conformité ces documents qui sont opposables ce qui dans le cas présent crée une grande confusion et ouvre la porte à d'éventuels contentieux.

Il convient également de mettre en concordance les données relatives à la consommation d'espace entre celles décrites dans le PADD et celles figurant dans le rapport de présentation.

D'une manière générale, entre le PADD et le rapport, les développements sont redondants et relèvent parfois du « copier-coller ».

Il convient je pense d'expurger le dossier des pièces inutiles.

V - Conclusions

Après avoir examiné le contenu du dossier soumis à l'enquête,
Après avoir pris connaissance du projet et effectué deux visites sur le site,
Après analyse des documents du dossier,
Après avoir recueilli des informations complémentaires auprès de la commune,
Après analyse des avis figurant sur le registre et ceux des services consultés,
Après avoir transmis à la commune un procès-verbal de synthèse de l'enquête,
Après avoir eu un entretien avec Monsieur le Maire de QUISSAC

Et

Considérant l'absence d'avis défavorable et d'opposition au projet,
Considérant que la structure du dossier n'est pas totalement conforme à la réglementation et que dans sa présentation il est difficilement accessible et compréhensible pour le public et présente de ce fait des difficultés pour les services instructeurs des demandes d'utilisation et d'occupation des sols,
Considérant que les mesures de publicité ont été effectuées en conformité avec le code de l'environnement et l'arrêté municipal,
Considérant que la concertation préalable a été menée régulièrement,
Considérant que le public a pu accéder au dossier et s'exprimer librement ;
Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident,
Considérant que les dispositions proposées répondent globalement mais de manière peu structurée. aux objectifs définis par la collectivité dans sa délibération de prescription de la procédure et repris dans le PADD,
Considérant l'importance des modifications, explications et justifications des enjeux et des dispositions qui en découlent à apporter au projet,
Considérant que le nombre et l'importance des modifications demandées visant à apporter des améliorations notables au projet ne présente pas d'éléments en capacité de remettre fondamentalement en cause l'économie du projet,
Considérant que l'ensemble des mesures, mal exposées ou pas très bien justifiées, concourent tout de même à la protection des espaces agricoles et naturels, à la limitation de la consommation d'espaces, à la maîtrise du développement urbain et économique ainsi qu'à la programmation des équipements publics et des actions en faveur du bien-être de la population, et montrent, au regard de la théorie du bilan, que les avantages priment sur les inconvénients,

**J'émet un avis favorable
pour l'approbation de la révision du PLU de QUISSAC
ASSORTI DE RESERVES**

Celles-ci concernent de manière exhaustive et obligatoire toutes les observations formulées par les PPA et moi-même pour lesquelles une réponse et des dispositions adaptées conformes aux exigences réglementaires devront être apportées.

Sur la forme et sur le fond le dossier devra être repris et reconfiguré pour permettre une exploitation aisée et cohérente exempte de toute fragilité juridique.

Je rappelle à la collectivité porteur du projet et au rédacteur du dossier que la non prise en compte d'une seule de ces réserves entraîne de facto un avis défavorable.

Le Commissaire Enquêteur
G. BRINGUÉ

